

中海企业发展集团有限公司公司债券半年度报告 (2021 年)

2021 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	6
四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况	7
五、公司独立性情况	7
六、公司合规性情况	7
七、公司业务及经营情况	7
第二节 公司信用类债券基本情况	10
一、公司信用类债券基本信息	10
二、公司债券募集资金使用情况	26
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	32
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	33
五、增信措施情况	33
第三节 报告期内重要事项	34
一、审计情况	34
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	34
三、合并报表范围变化情况	35
四、报告期内亏损情况	35
五、资产受限情况	35
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	35
七、资金占款情况	35
八、有息负债逾期和变动情况	36
九、对外担保情况	36
十、重大未决诉讼情况	36
十一、信息披露事务管理制度变更情况	36
第四节 创新债券特别事项	37
一、发行人为可交换债券发行人	37
二、发行人为绿色公司债券发行人	37
三、发行人为永续期公司债券发行人	37
四、发行人为扶贫公司债券发行人	37
五、发行人为一带一路公司债券发行人	37
第五节 向普通投资者披露的信息	38
第六节 财务报告	39
一、财务报表	39
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	56
第八节 备查文件	57

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期	指	2021 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	中海企业发展集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO.,LTD.
外文名称缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本（万元）	2,000,000
实缴资本（万元）	2,000,000
注册地址	广东省深圳市 南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
办公地址	广东省深圳市 福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
邮政编码	518048
公司网址（如有）	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	郭光辉
职位	董事、副总裁
联系地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
电话	0755-82826666
传真	0755-82950666
电子信箱	coli.ir@cohl.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：中国海外兴业有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

（二）控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

五、公司独立性情况

报告期内，公司与其控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

发行人的经营范围为：一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计的。

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
房产开发	675.96	486.37	28.05	95.97	393.47	289.39	26.45	97.03
物业出租	8.95	1.01	88.75	1.27	6.40	0.40	93.73	1.58
承包工程	12.01	10.49	12.68	1.71	5.63	5.11	9.17	1.39
销售商品	7.39	6.80	8.02	1.05	-	-	-	-
合计	704.32	504.67	28.35	100.00	405.50	294.90	27.27	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产开发	675.96	486.37	28.05	71.79	68.07	6.05
物业出租	8.95	1.01	88.75	39.91	152.50	-5.31
承包工程	12.01	10.49	12.6	113.39	105.28	37.40
销售商品	7.39	6.80	8.02	-	-	-
合计	704.32	504.67	28.35	73.69	71.13	3.93

发行人报告期内无新增业务板块。

3.经营情况分析

(1) 发行人房产开发收入较上年同期增加 71.79%，主要系报告期房产竣工交付项目增加销售结转。

(2) 发行人承包工程收入较上年同期增加 113.34%，主要系报告期外部承包增加。

4.行业状况、行业地位以及面临的主要竞争状况

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

第四，我国房地产行业发展的每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地政府相关部门产生紧密的联系。

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2020 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 514.02 亿元）；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

（二）公司业务发展目标

展望未来，中海企业集团坚持规模化、专业化、品牌化的可持续发展战略，继续做大、做强、做优三大产业群，持续与广大客户、股东、员工共谋发展、共赢未来，与城市、社区、家庭共创美好生活。

（三）报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于房产开发业务板块，占比 95.97%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	15 中海 01
债券代码	136046.SH
债券名称	中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）
发行日	2015 年 11 月 18 日
起息日	2015 年 11 月 19 日
最近回售日	2018 年 11 月 19 日
到期日	2021 年 11 月 19 日
债券余额（亿元）	34.03716
票面利率（%）	4.2
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中银国际证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

适用的交易机制	其他
适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
发行日	2016 年 08 月 19 日
起息日	2016 年 08 月 23 日
最近回售日	2021 年 08 月 23 日
到期日	2026 年 08 月 23 日
债券余额（亿元）	60
票面利率（%）	3.10
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	18 中海 01
债券代码	112776.SZ
债券名称	中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2018 年 10 月 18 日
起息日	2018 年 10 月 22 日
最近回售日	2021 年 10 月 22 日
到期日	2024 年 10 月 22 日
债券余额（亿元）	35
票面利率（%）	4
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	19 中海 01
债券代码	112845.SZ
债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
发行日	2019 年 01 月 22 日
起息日	2019 年 01 月 24 日
最近回售日	2022 年 01 月 24 日
到期日	2025 年 01 月 24 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.47
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846.SZ
债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
发行日	2019 年 01 月 22 日
起息日	2019 年 01 月 24 日
最近回售日	2024 年 01 月 24 日
到期日	2026 年 01 月 24 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.75
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 中海 01
债券代码	149197.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）
发行日	2020 年 08 月 12 日
起息日	2020 年 08 月 14 日
最近回售日	2023 年 08 月 14 日
到期日	2026 年 08 月 14 日
债券余额（亿元）	20

票面利率（%）	3.20
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
发行日	2020 年 11 月 05 日
起息日	2020 年 11 月 09 日

最近回售日	
到期日	2023 年 11 月 09 日
债券余额（亿元）	24
票面利率（%）	3.40
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 中海 01
债券代码	149512.SZ

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日
最近回售日	
到期日	2024 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日
最近回售日	
到期日	2026 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.55
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	

是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 中海 03
债券代码	149548.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
发行日	2021 年 07 月 08 日
起息日	2021 年 07 月 12 日
最近回售日	2023 年 07 月 12 日
到期日	2025 年 07 月 12 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.10
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
发行日	2021 年 07 月 08 日
起息日	2021 年 07 月 12 日
最近回售日	2024 年 07 月 12 日
到期日	2025 年 07 月 12 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 中海 05
债券代码	149587.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日
最近回售日	2023 年 08 月 09 日
到期日	2025 年 08 月 09 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	2.75
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日
最近回售日	2026 年 08 月 09 日
到期日	2028 年 08 月 09 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及投资者回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及发行人赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 中海企业 MTN001
债券代码	102100070.IB
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
发行日	2021 年 01 月 13 日
起息日	2021 年 01 月 15 日
最近回售日	
到期日	2024 年 01 月 15 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.35
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	交易以询价方式达成，交易双方自主谈判，逐笔成交，即交易双方通过交易系统、电话、传真或电子邮件等媒体对交易要素进行谈判，达成一致后逐笔订立成交合同。目前交易主要通过同业中心的本币交易系统进行。
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 中海企业 MTN001
债券代码	102002289.IB
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
发行日	2020 年 12 月 10 日
起息日	2020 年 12 月 14 日
最近回售日	

到期日	2023 年 12 月 14 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.60
还本付息方式	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	交易以询价方式达成，交易双方自主谈判，逐笔成交，即交易双方通过交易系统、电话、传真或电子邮件等媒体对交易要素进行谈判，达成一致后逐笔订立成交合同。目前交易主要通过同业中心的本币交易系统进行。
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	15 中海 01
------	----------

债券代码	136046.SH
募集资金总额（亿元）	70
募集资金计划用途	本期债券募集资金的 13.95 亿元用于偿还银行贷款，66.05 亿元用于补充流动资金
已使用金额（亿元）	70
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
募集资金总额（亿元）	60
募集资金计划用途	本期债券募集资金全部用于补充流动资金
已使用金额（亿元）	60
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	18 中海 01
债券代码	112776.SZ
募集资金总额（亿元）	35

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

募集资金计划用途	本期债券募集资金用于偿还“15 中海 01”回售部分本金
已使用金额（亿元）	60
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19 中海 01
债券代码	112845.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项,同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司,以偿还其到期的公司债
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项,同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司,以偿还其到期的公司债

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20 中海 01
债券代码	149197.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金 14.00 亿元拟用于发行人自有的住房租赁项目建设，剩余部分补充公司营运资金。
已使用金额（亿元）	14.9558
未使用金额（亿元）	5.0442
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	项目进展情况正常
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ
募集资金总额（亿元）	24
募集资金计划用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	24
未使用金额（亿元）	0

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 01
债券代码	149512.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 16 中海 01 本金
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	20
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 16 中海 01 本金
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	10
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用

是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 03
债券代码	149548.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 16 中海 01 和 18 中海 01 本金
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	10
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 16 中海 01 和 18 中海 01 本金
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	20
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 05
债券代码	149587.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 18 中海 01 和 15 中海 01 本金
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	5
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还 18 中海 01 和 15 中海 01 本金
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	15
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

1、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

单位：亿元

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收账款	71.34	51.77	-19.57		-19.57
其他应收款	898.12	806.75	-91.37		-91.37
存货	3,026.35	2,947.05		-79.30	-79.30
合同资产		22.51	19.57	2.94	22.51
其他流动资产	132.76	142.34		9.58	9.58
流动资产合计	4,896.66	4,738.51	-91.37	-66.78	-158.15
债权投资		91.37	91.37		91.37
可供出售金融资产	0.05		-0.05		-0.05
长期股权投资	62.19	62.26		0.07	0.07
其他权益工具投资		0.05	0.05		0.05
其他非流动金融资产		0.02	0.02		0.02
递延所得税资产	32.77	32.46		-0.31	-0.31
其他非流动资产	68.64	68.62	-0.02		-0.02
非流动资产合计	879.22	970.35	91.37	-0.24	91.13
资产总计	5,775.88	5,708.87		-67.02	-67.02
应付账款	404.91	423.55		18.64	18.64
预收款项	1,027.93	1.99	-1,025.94		-1,025.94
合同负债		904.62	1,025.94	-121.32	904.62
应交税费	77.96	85.94		7.99	7.99
流动负债合计	3,274.69	3,180.01		-94.68	-94.68
递延所得税负债	95.50	101.30		5.80	5.80
非流动负债合计	860.98	866.78		5.80	5.80
负债合计	4,135.67	4,046.78		-88.88	-88.88
未分配利润	1,162.45	1,183.58		21.13	21.13
归属于母公司所有者权益合计	1,551.45	1,572.59		21.13	21.13

少数股东权益	88.76	89.50		0.73	0.73
所有者权益合计	1,640.22	1,662.08		21.86	21.86
负债和所有者权益总计	5,775.88	5,708.87		-67.02	-67.02

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 857,860.6 万元，占报告期末净资产比例为 4.8%，

具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	13,560.6	0.08%
投资性房地产	844,300	4.72%

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

☒是 ☐否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 12,153,483.78 万元，占上年末公司净资产比例为 74.1%，超过 10%。

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前 5 大债务人情况如下：

单位：亿元

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
---------------	-----------	-------------	--------	------

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
中信房地产集团有限公司	537.21	良好	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海地产（苏州）有限公司	87.81	良好	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
珠海市启光房地产开发有限公司	47.61	良好	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	40.10	良好	运营需要	根据公司运营情况逐步归还
中海发展（上海）有限公司	30.33	良好	运营需要	根据公司运营情况逐步归还

八、有息负债逾期和变动情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 11,430,269.69 万元，同比变动 27.82%，未超过 30%。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 708,973.3 万元，占报告期末净资产比例为 3.97%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 708,973.3 万元，占报告期末净资产比例为 3.97%。公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

十、重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

第五节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	否	已审计报告期	

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	79,232,340,330.88	75,566,590,174.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34
应收款项融资		
预付款项	2,996,113,048.51	1,242,284,091.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	131,885,022,685.01	89,811,862,102.61
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	287,685,228,334.3	302,635,360,441.23
合同资产	3,748,288,967.63	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,490,204,869.99	13,276,272,767.8
流动资产合计	527,827,333,272.29	489,666,402,337.5
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,649,079,971.18	
可供出售资产		4,999,700
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,363,328,741.87	6,218,935,278.94
其他权益工具投资	4,999,700	
其他非流动金融资产	4,000,000	
投资性房地产	76,123,000,000	71,358,000,000
固定资产	101,529,173.06	79,044,848.39
在建工程		20,740,004.9
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	276,545,325.38	
无形资产	89,383,553.46	63,585,807.81
开发支出	3,492,631.28	16,624,827.82

商誉		
长期待摊费用	18,451,847.38	19,017,697.07
递延所得税资产	2,614,182,540.15	3,277,284,456.04
其他非流动资产	6,163,411,720.65	6,863,852,402.29
非流动资产合计	94,411,405,204.41	87,922,085,023.26
资产总计	622,238,738,476.7	577,588,487,360.76
流动负债：		
短期借款	6,299,846,612.05	900,000,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	312,641,141.14	
应付账款	44,098,377,434.44	40,490,927,809.21
预收款项	306,149,845.93	102,793,424,083.53
合同负债	100,168,127,633.5	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,547,706.61	16,332,027.36
应交税费	10,314,499,793.57	7,795,633,594.81
其他应付款	153,111,065,865.98	140,590,818,477.15
其中：应付利息		
应付股利		

应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	26,643,809,250	25,442,667,920.27
其他流动负债	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14
流动负债合计	351,532,639,889.41	327,469,072,817.47
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	59,963,423,329.2	61,848,021,020.36
应付债券	19,197,840,000	14,699,890,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	281,777,677.44	
长期应付款	1,916,000,000	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,616,759,911.81	9,549,612,027.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	91,975,800,918.45	86,097,523,047.83
负债合计	443,508,440,807.86	413,566,595,865.3
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	598,596,465.92	598,596,465.92
减：库存股		
其他综合收益	13,794,826,573.43	13,883,809,843.01
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
一般风险准备		
未分配利润	130,859,623,188.14	116,245,194,295.22
归属于母公司所有者权益合计	169,670,872,051.88	155,145,426,428.54
少数股东权益	9,059,425,616.96	8,876,465,066.92
所有者权益合计	178,730,297,668.84	164,021,891,495.46
负债和所有者权益总计	622,238,738,476.7	577,588,487,360.76

法定代表人：张智超主管会计工作负责人：郭光辉主管会计工作负责人：杨文东

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,833,783,536.45	30,286,220,393.49
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	4,026,529.72	135,197.3
其他应收款	212,723,604,813.36	184,432,773,259.65

其中：应收利息		
应收股利		
存货	349,387.1	349,387.1
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,700,000,000	7,500,000,000
其他流动资产	122,234,335.39	166,226,248.89
流动资产合计	254,383,998,602.02	222,385,704,486.43
非流动资产：		
债权投资	28,657,829,971.18	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	11,167,645,674.29	10,553,278,884.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	708,000,000	697,000,000
固定资产	27,753,921.15	5,288,905.91
在建工程		20,740,004.9
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,662,360.07	
无形资产	43,765,062.61	24,301,554.85
开发支出		16,624,827.82
商誉		
长期待摊费用		

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

递延所得税资产	120,573,895.49	120,573,895.49
其他非流动资产	20,563,411,720.65	24,661,852,402.29
非流动资产合计	61,299,642,605.44	36,099,660,476.19
资产总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62
流动负债：		
短期借款	5,000,000,000	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	348,723,931.71	348,723,931.71
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	55,995,576.13	40,020,378.54
其他应付款	165,268,444,183.61	126,258,498,754.51
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,040,093,250	21,392,416,000
其他流动负债		
流动负债合计	180,713,256,941.45	148,039,659,064.76
非流动负债：		
长期借款	40,774,439,015	36,731,492,265
应付债券	26,803,716,000	9,400,000,000
其中：优先股		

永续债		
租赁负债	10,754,697.98	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	205,295,295.67	204,593,491.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	67,794,205,008.65	46,336,085,756.45
负债合计	248,507,461,950.1	194,375,744,821.21
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	646,999,694.47	646,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	277,588,349.69	
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
未分配利润	41,833,765,388.81	39,044,794,622.55
所有者权益合计	67,176,179,257.36	64,109,620,141.41
负债和所有者权益总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62

（三）合并利润表

单位：元

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
其中：营业收入	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	54,991,627,498.42	31,794,587,507.42
其中：营业成本	50,509,353,157.84	29,568,577,332.61
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,697,749,686.73	1,028,177,732.11
销售费用	1,171,265,815.51	875,328,033.38
管理费用	650,283,194.24	542,794,102.09
研发费用	18,632,577.68	
财务费用	-55,656,933.58	-220,289,692.77
其中：利息费用	485,459,650.17	440,243,514.52
利息收入	-593,324,362.84	674,437,870.13
加：其他收益	21,643,637.44	51,141,172.72
投资收益（损失以“—”号填列）	596,170,653	460,253,483.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	396,739,529.24	470,357,939.83

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,212,960,938.23	142,000,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	65,571.46	-3,078.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,412,269,188.85	9,702,698,420.66
加：营业外收入	14,053,674.55	69,847,912.64
减：营业外支出	500,000	1,580,568.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,425,822,863.4	9,770,965,764.96
减：所得税费用	4,144,693,952.56	2,511,955,873.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	12,501,236,970.88	6,984,209,921.58
2.少数股东损益	779,891,939.96	274,799,969.7
六、其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-88,983,269.58	18,659,837.33
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	8,661,969.2	18,659,837.33
7.其他	-97,645,238.78	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	13,192,145,641.26	7,277,669,728.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,412,253,701.3	7,002,869,758.91
归属于少数股东的综合收益总额	779,891,939.96	274,799,969.7
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张智超主管会计工作负责人：郭光辉会计机构负责人：杨文东

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业收入	94,392,913.82	169,358,255.98
减：营业成本	0	0
税金及附加	9,750,733.86	8,516,039.01

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

销售费用		116,557.14
管理费用	202,946,757.86	187,673,228.05
研发费用		
财务费用	1,225,031,360.43	-92,056,189.89
其中：利息费用	1,459,330,634.6	1,069,558,656.99
利息收入	-257,324,116.95	-1,161,225,881.32
加：其他收益	1,542,776.23	2,426,051.27
投资收益（损失以“—”号填列）	4,145,728,498.56	946,282,286.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	404,525,864.95	282,386,742.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	2,807,216.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,806,742,553.35	1,013,816,959.21
加：营业外收入	0.24	2,955,492.91
减：营业外支出	500,000	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,806,242,553.59	1,016,772,452.12
减：所得税费用	17,271,787.33	66,600,342.74
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	2,788,970,766.26	950,172,109.38
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	83,893,771,108.37	57,994,332,012.27
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		

中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	237,629,584,686.72	166,523,810,236.73
经营活动现金流入小计	321,523,355,795.09	224,518,142,249
购买商品、接受劳务支付的现金	43,360,516,779.02	30,868,051,881.32
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,683,498,927.86	1,409,004,066.89
支付的各项税费	11,384,644,893.74	10,416,889,584.86
支付其他与经营活动有关的现金	264,122,101,392.6	189,722,436,115.94
经营活动现金流出小计	320,550,761,993.22	232,416,381,649.01
经营活动产生的现金流量净额	972,593,801.87	-7,898,239,400.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	900,434,233.69	
取得投资收益收到的现金	1,179,234,944.38	153,479,673.98

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,350,764.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,400	38,275,148.45
收到其他与投资活动有关的现金	2,174,605,558	
投资活动现金流入小计	4,255,678,900.78	191,754,822.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,167,291,010.6	5,990,590,603.53
投资支付的现金	98,800,000	6,000,000
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	912,032,847.24	234,000,000
投资活动现金流出小计	4,178,123,857.84	6,230,590,603.53
投资活动产生的现金流量净额	77,555,042.94	-6,038,835,781.1
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		298,980,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		298,980,000
取得借款收到的现金	29,620,117,166.13	28,682,624,453.41
发行债券收到的现金	4,500,000,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	34,461,427,773.87	28,981,604,453.41
偿还债务支付的现金	26,361,688,993.14	10,417,485,705.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,185,451,387.74	2,892,265,482.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	492,727,529.61	337,036,225.51
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,863,987.3	
筹资活动现金流出小计	31,948,004,368.18	13,309,751,187.57
筹资活动产生的现金流量净额	2,513,423,405.69	15,671,853,265.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		232.54

五、现金及现金等价物净增加额	3,563,572,250.5	1,734,778,317.27
加：期初现金及现金等价物余额	75,533,162,099.14	65,069,747,997.23
六、期末现金及现金等价物余额	79,096,734,349.64	66,804,526,314.5

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,536,210	179,517,593.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	374,358,327,201.14	165,437,609,893.45
经营活动现金流入小计	374,359,863,411.14	165,617,127,486.79
购买商品、接受劳务支付的现金	38,807,826.94	40,200
支付给职工以及为职工支付的现金	186,615,944.61	172,048,658.45
支付的各项税费	85,053,225.58	199,363,457.34
支付其他与经营活动有关的现金	393,187,164,901	160,801,840,454.53
经营活动现金流出小计	393,497,641,898.13	161,173,292,770.32
经营活动产生的现金流量净额	-19,137,778,486.99	4,443,834,716.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,984,842,475.44	
取得投资收益收到的现金	2,308,063,827.08	603,525,589.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,064.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	13,856,074,726.95	4,570,000,000
投资活动现金流入小计	19,148,994,094.18	5,173,525,589.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,479,895.73	11,333,083.95
投资支付的现金	75,000,000	

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	7,000,000,000	16,034,000,000
投资活动现金流出小计	7,078,479,895.73	16,045,333,083.95
投资活动产生的现金流量净额	12,070,514,198.45	-10,871,807,494.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,159,505,000	13,697,000,000
发行债券收到的现金	4,500,000,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	25,000,815,607.74	13,697,000,000
偿还债务支付的现金	9,565,165,000	3,570,600,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,457,899,188.94	2,381,386,154.5
支付其他与筹资活动有关的现金	362,923,987.3	
筹资活动现金流出小计	11,385,988,176.24	5,951,986,154.5
筹资活动产生的现金流量净额	13,614,827,431.5	7,745,013,845.5
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	6,547,563,142.96	1,317,041,067.9
加：期初现金及现金等价物余额	30,286,220,393.49	26,495,111,805.58
六、期末现金及现金等价物余额	36,833,783,536.45	27,812,152,873.48

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第八节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
具体地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
查阅网站	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）；深圳证券交易所网站（ http://www.szse.cn/ ）；香港联合交易所有限公司网站（ http://www.hkex.com.hk ）

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券半年度报告(2021 年)》盖章页)





中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（未经审计）
2021年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	79,232,340,330.88	75,566,590,174.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34
应收款项融资		
预付款项	2,996,113,048.51	1,242,284,091.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	131,885,022,685.01	89,811,862,102.61
买入返售金融资产		
存货	287,685,228,334.30	302,635,360,441.23
合同资产	3,748,288,967.63	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,490,204,869.99	13,276,272,767.80
流动资产合计	527,827,333,272.29	489,666,402,337.50
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,649,079,971.18	
可供出售资产		4,999,700.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,363,328,741.87	6,218,935,278.94
其他权益工具投资	4,999,700.00	
其他非流动金融资产	4,000,000.00	
投资性房地产	76,123,000,000.00	71,358,000,000.00
固定资产	101,529,173.06	79,044,848.39
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	276,545,325.38	
无形资产	89,383,553.46	63,585,807.81
开发支出	3,492,631.28	16,624,827.82
商誉		
长期待摊费用	18,451,847.38	19,017,697.07
递延所得税资产	2,614,182,540.15	3,277,284,456.04
其他非流动资产	6,163,411,720.65	6,863,852,402.29
非流动资产合计	94,411,405,204.41	87,922,085,023.26
资产总计	622,238,738,476.70	577,588,487,360.76

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人：

报表 第 1 页



中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（续）（未经审计）
2021年6月30日
（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	6,299,846,612.05	900,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	312,641,141.14	
应付账款	44,098,377,434.44	40,490,927,809.21
预收款项	306,149,845.93	102,793,424,083.53
合同负债	100,168,127,633.50	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,547,706.61	16,332,027.36
应交税费	10,314,499,793.57	7,795,633,594.81
其他应付款	153,111,065,865.98	140,590,818,477.15
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	26,643,809,250.00	25,442,667,920.27
其他流动负债	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14
流动负债合计	351,532,639,889.41	327,469,072,817.47
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	59,963,423,329.20	61,848,021,020.36
应付债券	19,197,840,000.00	14,699,890,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	281,777,677.44	
长期应付款	1,916,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,616,759,911.81	9,549,612,027.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	91,975,800,918.45	86,097,523,047.83
负债合计	443,508,440,807.86	413,566,595,865.30
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	598,596,465.92	598,596,465.92
减：库存股		
其他综合收益	13,794,826,573.43	13,883,809,843.01
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
一般风险准备		
未分配利润	130,859,623,188.14	116,245,194,295.22
归属于母公司所有者权益合计	169,670,872,051.88	155,145,426,428.54
少数股东权益	9,059,425,616.96	8,876,465,066.92
所有者权益合计	178,730,297,668.84	164,021,891,495.46
负债和所有者权益总计	622,238,738,476.70	577,588,487,360.76

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表（未经审计）
2021年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	36,833,783,536.45	30,286,220,393.49
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	4,026,529.72	135,197.30
其他应收款	212,723,604,813.36	184,432,773,259.65
存货	349,387.10	349,387.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,700,000,000.00	7,500,000,000.00
其他流动资产	122,234,335.39	166,226,248.89
流动资产合计	254,383,998,602.02	222,385,704,486.43
非流动资产：		
债权投资	28,657,829,971.18	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	11,167,645,674.29	10,553,278,884.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	708,000,000.00	697,000,000.00
固定资产	27,753,921.15	5,288,905.91
在建工程		20,740,004.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,662,360.07	
无形资产	43,765,062.61	24,301,554.85
开发支出		16,624,827.82
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	120,573,895.49	120,573,895.49
其他非流动资产	20,563,411,720.65	24,661,852,402.29
非流动资产合计	61,299,642,605.44	36,099,660,476.19
资产总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表（续）
2021年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	5,000,000,000.00	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	348,723,931.71	348,723,931.71
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	55,995,576.13	40,020,378.54
其他应付款	165,268,444,183.61	126,258,498,754.51
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,040,093,250.00	21,392,416,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	180,713,256,941.45	148,039,659,064.76
非流动负债：		
长期借款	40,774,439,015.00	36,731,492,265.00
应付债券	26,803,716,000.00	9,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,754,697.98	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	205,295,295.67	204,593,491.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	67,794,205,008.65	46,336,085,756.45
负债合计	248,507,461,950.10	194,375,744,821.21
所有者权益：		
实收资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	646,999,694.47	646,999,694.47
减：库存股		
其他综合收益	277,588,349.69	
专项储备		
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39
未分配利润	41,833,765,388.81	39,044,794,622.55
所有者权益合计	67,176,179,257.36	64,109,620,141.41
负债和所有者权益总计	315,683,641,207.46	258,485,364,962.62

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

中海企业发展集团有限公司
合并利润表（未经审计）
2021年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
其中：营业收入	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98
二、营业总成本	54,991,627,498.42	31,794,587,507.42
其中：营业成本	50,509,353,157.84	29,568,577,332.61
税金及附加	2,697,749,686.73	1,028,177,732.11
销售费用	1,171,265,815.51	875,328,033.38
管理费用	650,283,194.24	542,794,102.09
研发费用	18,632,577.68	
财务费用	-55,656,933.58	-220,289,692.77
其中：利息费用	485,459,650.17	440,243,514.52
利息收入	-593,324,362.84	674,437,870.13
加：其他收益	21,643,637.44	51,141,172.72
投资收益（损失以“-”号填列）	596,170,653.00	460,253,483.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	396,739,529.24	470,357,939.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,212,960,938.23	142,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	65,571.46	-3,078.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,412,269,188.85	9,702,698,420.66
加：营业外收入	14,053,674.55	69,847,912.64
减：营业外支出	500,000.00	1,580,568.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,425,822,863.40	9,770,965,764.96
减：所得税费用	4,144,693,952.56	2,511,955,873.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,281,128,910.84	7,259,009,891.28
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	12,501,236,970.88	6,984,209,921.58
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	779,891,939.96	274,799,969.70
六、其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-88,983,269.58	18,659,837.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-88,983,269.58	18,659,837.33
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	8,661,969.20	18,659,837.33
7. 其他	-97,645,238.78	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	13,192,145,641.26	7,277,669,728.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,412,253,701.30	7,002,869,758.91
归属于少数股东的综合收益总额	779,891,939.96	274,799,969.70

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 机构负责人：



中海企业发展集团有限公司
母公司利润表（未经审计）
2021 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	94,392,913.82	169,358,255.98
减：营业成本		
税金及附加	9,750,733.86	8,516,039.01
销售费用		116,557.14
管理费用	202,946,757.86	187,673,228.05
研发费用		
财务费用	1,225,031,360.43	-92,056,189.89
其中：利息费用	1,459,330,634.60	1,069,558,656.99
利息收入	-257,324,116.95	-1,161,225,881.32
加：其他收益	1,542,776.23	2,426,051.27
投资收益（损失以“-”号填列）	4,145,728,498.56	946,282,286.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	404,525,864.95	282,386,742.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,807,216.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,806,742,553.35	1,013,816,959.21
加：营业外收入	0.24	2,955,492.91
减：营业外支出	500,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,806,242,553.59	1,016,772,452.12
减：所得税费用	17,271,787.33	66,600,342.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,788,970,766.26	950,172,109.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	2,788,970,766.26	950,172,109.38
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

郭电辉

杨文东

中海企业发展集团有限公司

合并现金流量表（未经审计）

2021 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	83,893,771,108.37	57,994,332,012.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	237,629,584,686.72	166,523,810,236.73
经营活动现金流入小计	321,523,355,795.09	224,518,142,249.00
购买商品、接受劳务支付的现金	43,360,516,779.02	30,868,051,881.32
支付给职工以及为职工支付的现金	1,683,498,927.86	1,409,004,066.89
支付的各项税费	11,384,644,893.74	10,416,889,584.86
支付其他与经营活动有关的现金	264,122,101,392.60	189,722,436,115.94
经营活动现金流出小计	320,550,761,993.22	232,416,381,649.01
经营活动产生的现金流量净额	972,593,801.87	-7,898,239,400.01
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	900,434,233.69	
取得投资收益收到的现金	1,179,234,944.38	153,479,673.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,350,764.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,400.00	38,275,148.45
收到其他与投资活动有关的现金	2,174,605,558.00	
投资活动现金流入小计	4,255,678,900.78	191,754,822.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,167,291,010.60	5,990,590,603.53
投资支付的现金	98,800,000.00	6,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	912,032,847.24	234,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,178,123,857.84	6,230,590,603.53
投资活动产生的现金流量净额	77,555,042.94	-6,038,835,781.10
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		298,980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		298,980,000.00
取得借款收到的现金	29,620,117,166.13	28,682,624,453.41
发行债券收到的现金	4,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	34,461,427,773.87	28,981,604,453.41
偿还债务支付的现金	26,361,688,993.14	10,417,485,705.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,185,451,387.74	2,892,265,482.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	492,727,529.61	337,036,225.51
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,863,987.30	
筹资活动现金流出小计	31,948,004,368.18	13,309,751,187.57
筹资活动产生的现金流量净额	2,513,423,405.69	15,671,853,265.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		232.54
五、现金及现金等价物净增加额	3,563,572,250.50	1,734,778,317.27
加：期初现金及现金等价物余额	75,533,162,099.14	65,069,747,997.23
六、期末现金及现金等价物余额	79,096,734,349.64	66,804,526,314.50

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

张智超

郭志辉

杨文东

中海企业发展集团有限公司
母公司现金流量表（未经审计）

2021 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,536,210.00	179,517,593.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	374,358,327,201.14	165,437,609,893.45
经营活动现金流入小计	374,359,863,411.14	165,617,127,486.79
购买商品、接受劳务支付的现金	38,807,826.94	40,200.00
支付给职工以及为职工支付的现金	186,615,944.61	172,048,658.45
支付的各项税费	85,053,225.58	199,363,457.34
支付其他与经营活动有关的现金	393,187,164,901.00	160,801,840,454.53
经营活动现金流出小计	393,497,641,898.13	161,173,292,770.32
经营活动产生的现金流量净额	-19,137,778,486.99	4,443,834,716.47
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	2,984,842,475.44	
取得投资收益收到的现金	2,308,063,827.08	603,525,589.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,064.71	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	13,856,074,726.95	4,570,000,000.00
投资活动现金流入小计	19,148,994,094.18	5,173,525,589.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,479,895.73	11,333,083.95
投资支付的现金	75,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	7,000,000,000.00	16,034,000,000.00
投资活动现金流出小计	7,078,479,895.73	16,045,333,083.95
投资活动产生的现金流量净额	12,070,514,198.45	-10,871,807,494.07
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,159,505,000.00	13,697,000,000.00
发行债券收到的现金	4,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	341,310,607.74	
筹资活动现金流入小计	25,000,815,607.74	13,697,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,565,165,000.00	3,570,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,457,899,188.94	2,381,386,154.50
支付其他与筹资活动有关的现金	362,923,987.30	
筹资活动现金流出小计	11,385,988,176.24	5,951,986,154.50
筹资活动产生的现金流量净额	13,614,827,431.50	7,745,013,845.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	6,547,563,142.96	1,317,041,067.90
加：期初现金及现金等价物余额	30,286,220,393.49	26,495,111,805.58
六、期末现金及现金等价物余额	36,833,783,536.45	27,812,152,873.48

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张智超

郭志辉

杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表（未经审计）
2021 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



	本期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先 股	永续 债	其 他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92		13,883,809,843.01		4,417,825,824.39	116,245,194,295.22	155,145,426,428.54	8,876,465,066.92	164,021,891,495.46
加：会计政策变更										2,113,191,922.04	2,113,191,922.04	73,086,613.41	2,186,278,535.45
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92		13,883,809,843.01		4,417,825,824.39	118,358,386,217.26	157,258,618,350.58	8,949,551,680.33	166,208,170,030.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-88,983,269.58			12,501,236,970.88	12,412,253,701.30	109,873,936.63	12,522,127,637.93
（一）综合收益总额							-88,983,269.58			12,501,236,970.88	12,412,253,701.30	779,891,939.96	13,192,145,641.26
（二）所有者投入和减少资本												-223,626,305.91	-223,626,305.91
1. 所有者投入的普通股												-260,000,000.00	-260,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												36,373,694.09	36,373,694.09
（三）利润分配												-446,391,697.42	-446,391,697.42
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-446,391,697.42	-446,391,697.42
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				598,596,465.92		13,794,826,573.43		4,417,825,824.39	130,859,623,188.14	169,670,872,051.88	9,059,425,616.96	178,730,297,668.84

企业法定代表人：

张智超

主管会计工作负责人：

郭光耀

郭光耀

会计机构负责人：

杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）（未经审计）
2021 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	上期金额											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先 股	永续 债	其 他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74		2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74		2,772,852,158.69		4,184,279,168.48	93,606,222,594.11	120,568,782,081.02	6,698,205,104.29	127,266,987,185.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							18,659,837.33			6,984,209,921.58	7,002,869,758.91	60,903,510.62	7,063,773,269.53
（一）综合收益总额							18,659,837.33			6,984,209,921.58	7,002,869,758.91	274,799,969.70	7,277,669,728.61
（二）所有者投入和减少资本												257,783,814.25	257,783,814.25
1. 所有者投入的普通股												302,646,539.50	302,646,539.50
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-44,862,725.25	-44,862,725.25
（三）利润分配												-471,680,273.33	-471,680,273.33
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-471,680,273.33	-471,680,273.33
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				5,428,159.74		2,791,511,996.02		4,184,279,168.48	100,590,432,515.69	127,571,651,839.93	6,759,108,614.91	134,330,760,454.84

企业法定代表人：

王超

主管会计工作负责人：

郭光耀

会计机构负责人：

杨文东



中海企业发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（未经审计）
2021 年 1-6 月
（除特别说明外，金额单位均为人民币元）



项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	本期金额				
		优先 股	永续 债	其 他			其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47				4,417,825,824.39	39,044,794,622.55	64,109,620,141.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47				4,417,825,824.39	39,044,794,622.55	64,109,620,141.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							277,588,349.69			2,788,970,766.26	3,066,559,115.95
（一）综合收益总额							277,588,349.69			2,788,970,766.26	3,066,559,115.95
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47		277,588,349.69		4,417,825,824.39	41,833,765,388.81	67,176,179,257.36

企业法定代表人：

张智超

主管会计工作负责人：

郭电辉

会计机构负责人：

杨文东



中海企业发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（续）（未经审计）
2021年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89				4,184,279,168.48	36,507,055,632.57	60,767,227,133.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-5,137,274.77	-5,137,274.77
二、本年初余额	20,000,000,000.00				75,892,332.89				4,184,279,168.48	36,501,918,357.80	60,762,089,859.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-22,392,444.60					950,172,109.38	927,779,664.78
（一）综合收益总额										950,172,109.38	950,172,109.38
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-22,392,444.60						-22,392,444.60
四、本期期末余额	20,000,000,000.00				53,499,888.29				4,184,279,168.48	37,452,090,467.18	61,689,869,523.95

企业法定代表人：

张超

主管会计工作负责人：

郭光耀

会计机构负责人：

杨文东

中海企业发展集团有限公司
2020 年 1~6 月财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	79,096,734,349.64	75,460,445,297.54
其他货币资金	135,605,981.24	106,144,876.87
合计	79,232,340,330.88	75,566,590,174.41
其中: 存放在境外的款项总额	2,196.72	0.03

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	6,491,189,190.55	6,948,580,981.07
1 至 2 年	268,893,663.43	160,728,859.99
2 至 3 年	5,329,262.71	
3 年以上	24,722,919.28	24,722,919.28
小计	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34
减: 坏账准备		
合计	6,790,135,035.97	7,134,032,760.34

2、 应收账款分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
个别分析法	6,790,135,035.97	100.00			6,790,135,035.97	7,134,032,760.34	100.00			7,134,032,760.34
合计	6,790,135,035.97	100.00			6,790,135,035.97	7,134,032,760.34	100.00			7,134,032,760.34

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,815,905,265.65	93.99	1,072,475,560.77	86.33
1 至 2 年	104,588,164.42	3.49	127,536,608.59	10.27
2 至 3 年	62,577,977.42	2.08	41,534,480.48	3.34
3 年以上	13,041,641.02	0.44	737,441.27	0.06
合计	2,996,113,048.51	100.00	1,242,284,091.11	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	728,873,635.76	722,355,147.80
应收股利	37,597,220.68	295,500,500.14
其他应收款项	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67
合计	131,885,022,685.01	89,811,862,102.61

1、 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	9,500,000.01	11,827,499.99
债权投资	719,373,635.75	710,527,647.81
小计	728,873,635.76	722,355,147.80
减：坏账准备		
合计	728,873,635.76	722,355,147.80

2、 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海海创房地产有限公司		257,448,672.82
中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	12,047,220.68
金茂投资(长沙)有限公司		454,606.64
小计	37,597,220.68	295,500,500.14
减：坏账准备		
合计	37,597,220.68	295,500,500.14

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	98,575,135,537.82	48,645,760,902.69
1 至 2 年	27,993,817,172.97	31,346,766,171.35
2 至 3 年	59,520,720.99	3,803,124,871.32
3 年以上	4,490,078,396.79	4,998,354,509.31
小计	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67
减：坏账准备		
合计	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67

(2) 按分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别分析组合	131,118,551,828.57	100.00			131,118,551,828.57	88,794,006,454.67	100.00			88,794,006,454.67
合计	131,118,551,828.57	100.00			131,118,551,828.57	88,794,006,454.67	100.00			88,794,006,454.67

(3) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	118,885,757,787.88	81,646,656,211.56
保证金、押金、备用金等	10,480,053,598.01	5,155,818,892.27
外部往来款	1,152,605,333.51	1,696,597,820.24
维修金	52,338,020.90	22,985,398.47
代垫款项	395,756,411.22	202,627,313.64
其他	152,040,677.05	69,320,818.49
合计	131,118,551,828.57	88,794,006,454.67

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	241,423,615,521.81		241,423,615,521.81	264,656,539,234.70		264,656,539,234.70
开发产品	46,261,612,812.49		46,261,612,812.49	35,678,101,918.10		35,678,101,918.10
建造合同形成的已完工未结算资产				2,300,719,288.43		2,300,719,288.43
合计	287,685,228,334.30		287,685,228,334.30	302,635,360,441.23		302,635,360,441.23

(六) 合同资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售款	1,293,663,623.06		1,293,663,623.06
工程款	2,454,625,344.57		2,454,625,344.57
合计	3,748,288,967.63		3,748,288,967.63

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴土地增值税	4,778,073,423.81	4,018,784,781.93
预缴增值税及待抵扣进项税额	5,905,250,925.65	5,781,301,204.87
预缴所得税	4,299,148,614.92	3,039,755,320.92
预缴城建税	212,120,164.49	205,796,140.37
预缴(地方)教育税附加	149,378,290.44	167,552,393.22
合同取得成本	113,411,284.57	
其他预缴税金	32,822,166.11	63,082,926.49
合计	15,490,204,869.99	13,276,272,767.80

(八) 其他权益工具投资

项目	期末余额	上年年末余额
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,999,700.00	
合计	4,999,700.00	

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
1. 联营合营企业											
中海地产（杭州）有限公司	78,467,214.68			-472,358.01						77,994,856.67	
长春海润融城房地产开发有限公司		25,000,000.00		304,832.97						25,304,832.97	
云南中海城投房地产开发有限公司	107,904,047.78			3,412,387.80						111,316,435.58	
西安嘉润荣成置业有限公司	222,496,936.39			118,278,027.59						340,774,963.98	
西安合汇兴尚置业有限公司	46,506,392.09			140,729,081.18						187,235,473.27	
武汉泰运房地产有限公司	199,773,994.70			-623,278.26			25,500,000.00			173,650,716.44	
无锡中海太湖新城置业有限公司	116,057,881.54			1,260,358.30						117,318,239.84	
苏州依湖置业有限公司	41,597,394.08			-3,617,949.92						37,979,444.16	
深圳市海清置业发展有限公司	338,998,829.14			90,827,725.19	-61,271,544.75					368,555,009.58	
青岛腾茂置业有限公司	200,466,549.66			10,470,136.58			34,920,000.00			176,016,686.24	
青岛松茂置业有限公司	134,611,179.60			3,092,440.31			19,800,000.00			117,903,619.91	
青岛茂章置业有限公司	107,131,034.88			-59,400.96						107,071,633.92	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
青岛茂坚置业有限公司	8,017,778.76			-35,503.21						7,982,275.55	
青岛方跃置业有限公司	122,545,765.06			-44,019.40						122,501,745.66	
青岛方腾置业有限公司	45,097,169.65			-55,710.75						45,041,458.90	
青岛方虔置业有限公司	116,182,247.87			635,725.14						116,817,973.01	
青岛方辉置业有限公司	51,283,533.04			969,977.38						52,253,510.42	
青岛方川置业有限公司	61,892,768.38			1,542,255.77						63,435,024.15	
青岛方辰置业有限公司	48,043,879.13			844,515.78						48,888,394.91	
青岛德茂置业有限公司	74,339,928.94			-10,960.25						74,328,968.69	
青岛材茂置业有限公司	99,207,183.14			1,636,877.33			15,660,000.00			85,184,060.47	
宁波茶亭置业有限公司	32,847,279.23			-643,002.06						32,204,277.17	
华润置地（太原）发展有限公司	144,639,924.78			2,958,253.55						147,598,178.33	
鄂州中建宝来房地产有限公司	63,925,331.04			346,526.07						64,271,857.11	
成都锦府中建房地产开发有限公司	30,304,685.84			4,562,291.98						34,866,977.82	
成都锦城中建地产开发有限公司	35,393,369.33			70,204.86						35,463,574.19	
桐乡市豪礼企业管理有限公司	12,653,999.49			232.72						12,654,232.21	
广州穗海置业有限公司	78,650,082.95			-5,640,901.27						73,009,181.68	

中海企业发展集团有限公司
2021 年 1~6 月
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门市雍景湾房地产有限公司	5,118,315.40			-5,118,315.40							
漳州市滨北置业有限公司	38,788,958.35			-3,345,808.63						35,443,149.72	
北京南悦房地产开发有限公司	764,916,761.12			-929,104.73						763,987,656.39	
中海海嘉（威海）地产有限公司	88,803,343.24			-404,440.88						88,398,902.36	
深圳国建智慧能源科技有限公司		60,000,000.00		82,102.17						60,082,102.17	
苏州吴江泰海置业有限公司		8,800,000.00								8,800,000.00	
厦门市海贸地产有限公司		5,000,000.00		-207.15						4,999,792.85	
河北雄安市民服务中心有限公司	1,249,539.94			31,501.55						1,281,041.49	
广州碧森房地产开发有限公司	16,763,259.94			-5,229,302.72					271,895.47	11,262,061.75	
金茂投资（长沙）有限公司	997,470,499.18			25,733,777.84			193,354,184.69		-454,606.64	830,304,698.97	
济南泰晖房地产开发有限公司	397,175,990.90			11,481,903.59						408,657,894.49	
长沙禧荣置业有限公司	359,599,010.10			6,280,327.21						365,879,337.31	
厦门市毅骏置业有限公司											
杭州添智投资有限公司	56,006,418.92			480,491.27						56,486,910.19	
广州增城区润昱置业有限公司	30,537,758.61			-2,259,169.12					823,048.04	27,455,541.45	
北京融筑房地产开发有限公司	141,747,875.38			-4,199,593.91						137,548,281.47	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
北京金良兴业房地产开发有限公司	333,366,138.30			624,938.66						333,991,076.96	
北京辉广企业管理有限公司	82,574,124.35			-65.97						82,574,058.38	
北京海盈房地产开发有限公司	285,780,904.04			2,771,729.05						288,552,633.09	
合计	6,218,935,278.94	98,800,000.00		396,739,529.24	-61,271,544.75		289,234,184.69		640,336.87	6,363,328,741.87	

(十) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末余额	71,358,000,000.00	71,358,000,000.00
2. 本期变动	4,765,000,000.00	4,765,000,000.00
加：外购	3,552,039,061.77	3,162,139,575.74
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	1,212,960,938.23	1,602,860,424.26
3. 期末余额	76,123,000,000.00	76,123,000,000.00

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	101,529,173.06	79,044,848.39
固定资产清理		
合计	101,529,173.06	79,044,848.39

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公生活设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	80,291,602.42	30,151,989.71	30,423,410.53	140,867,002.66
(2) 本期增加金额		3,385,489.34	25,017,968.36	28,403,457.70
—购置		3,385,489.34	25,017,968.36	28,403,457.70
—其他增加				
(3) 本期减少金额	336,000.00	1,906,696.70	136,789.52	2,379,486.22
—处置或报废	336,000.00	1,906,696.70	136,789.52	2,379,486.22

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公生活设备	合计
—其他减少				
(4) 期末余额	79,955,602.42	31,630,782.35	55,304,589.37	166,890,974.14
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	16,561,178.88	25,634,310.88	19,626,664.51	61,822,154.27
(2) 本期增加金额	1,534,146.99	465,770.29	3,196,733.22	5,196,650.50
—计提	1,534,146.99	465,770.29	3,196,733.22	5,196,650.50
—其他增加				
(3) 本期减少金额	59,756.36	1,505,776.62	91,470.71	1,657,003.69
—处置或报废	59,756.36	1,505,776.62	91,470.71	1,657,003.69
—其他减少				
(4) 期末余额	18,035,569.51	24,594,304.55	22,731,927.02	65,361,801.08
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
—其他增加				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
—其他减少				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	61,920,032.91	7,036,477.80	32,572,662.35	101,529,173.06
(2) 上年年末账面价值	63,730,423.54	4,517,678.83	10,796,746.02	79,044,848.39

(十二) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程		20,740,004.90
合计		20,740,004.90

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
机器设备安装				20,740,004.90		20,740,004.90
合计				20,740,004.90		20,740,004.90

(十三) 使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、使用权资产原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	353,825,851.25	353,825,851.25
(1) 新增租赁	353,825,851.25	353,825,851.25
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	353,825,851.25	353,825,851.25
二、使用权资产累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	77,280,525.87	77,280,525.87
(1) 计提	77,280,525.87	77,280,525.87
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	77,280,525.87	77,280,525.87
三、使用权资产减值准备		
四、使用权资产账面价值		
1. 期末账面价值	276,545,325.38	276,545,325.38
2. 期初账面价值		

(十四) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件系统	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	90,383,953.79	90,383,953.79
(2) 本期增加金额	27,240,102.67	27,240,102.67
— 购置	27,240,102.67	27,240,102.67

项目	软件系统	合计
—其他增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额	117,624,056.46	117,624,056.46
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	26,798,145.98	26,798,145.98
(2) 本期增加金额	1,442,357.02	1,442,357.02
—计提	1,442,357.02	1,442,357.02
—其他增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额	28,240,503.00	28,240,503.00
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
—其他增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他减少		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	89,383,553.46	89,383,553.46
(2) 上年年末账面价值	63,585,807.81	63,585,807.81

(十五) 开发支出

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
软件系统	16,624,827.82		13,132,196.54	17,506,068.29

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
合计	16,624,827.82		13,132,196.54	17,506,068.29

(十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	18,366,219.34	1,716,515.14	2,143,539.95		17,939,194.53
办公家私及其他	651,477.73		138,824.88		512,652.85
合计	19,017,697.07	1,716,515.14	2,282,364.83		18,451,847.38

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提应付利息	482,295,581.96	120,573,895.49	482,295,581.96	120,573,895.49
可抵扣亏损	1,541,121,744.89	385,280,436.22	1,037,418,880.60	259,354,720.15
内部交易未实现利润	1,937,777,320.80	484,444,330.20	1,748,062,144.76	437,015,536.19
土地增值税清算准备	6,495,535,512.95	1,623,883,878.24	9,909,166,698.97	2,460,340,304.21
合计	10,456,730,160.60	2,614,182,540.15	13,176,943,306.29	3,277,284,456.04

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	38,303,241,065.06	9,575,810,266.26	36,955,050,423.40	9,238,762,605.85

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计提应收利息	818,373,965.80	204,593,491.45	818,373,965.80	204,593,491.45
预交土地增值税	579,802,886.42	144,950,721.62	425,023,720.68	106,255,930.17
进度结利影响	1,845,013,808.33	461,253,452.07		
营销费用资本化	920,607,921.64	230,151,980.41		
合计	42,467,039,647.25	10,616,759,911.81	38,198,448,109.88	9,549,612,027.47

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	6,100,000,000.00	6,800,000,000.00
投资有限合伙企业	63,411,720.65	61,852,402.29
其他		2,000,000.00
合计	6,163,411,720.65	6,863,852,402.29

(十九) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	249,971,859.19	
信用借款	6,049,874,752.86	900,000,000.00
合计	6,299,846,612.05	900,000,000.00

(二十) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程进度款	41,842,999,987.64	37,174,357,616.68
工程保固金	1,777,204,216.86	2,933,160,568.93
地价款	463,806,499.07	348,563,653.85
销售佣金、广告费等	115,270.16	20,666,791.02
其他款项	14,251,460.71	14,179,178.73
合计	44,098,377,434.44	40,490,927,809.21

(二十一) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收售楼款		102,006,972,924.91
预收租金	212,772,743.84	199,405,007.79
预收工程装修款		564,230,661.76
其他	93,377,102.09	22,815,489.07
合计	306,149,845.93	102,793,424,083.53

(二十二) 合同负债

1、 合同负债列示

项目	期末余额
预收售楼款	99,770,978,654.10
预收工程款	103,302,578.76
预收装修款	278,644,420.77
其他	15,201,979.87
合计	100,168,127,633.50

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	2,089,519,121.38	1,585,483,449.95
企业所得税	2,943,863,358.20	4,703,247,661.00
个人所得税	6,796,441.44	15,450,293.12
城市维护建设税	75,284,595.11	52,025,755.21
土地增值税	5,026,092,019.15	1,374,911,801.62
教育费附加	66,711,643.84	31,463,065.94
其他	106,232,614.45	33,051,567.97
合计	10,314,499,793.57	7,795,633,594.81

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	636,968,284.46	575,936,859.38
应付股利	122,080,071.19	168,415,903.38
其他应付款项	152,352,017,510.33	139,846,465,714.39
合计	153,111,065,865.98	140,590,818,477.15

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据利息	41,969,178.08	159,318,150.69
分期付息企业债券利息	547,699,492.04	284,578,496.73
短期借款利息	10,787,265.05	92,257,237.11
分期付息到期还本的长期借款利息	24,458,182.62	20,073,371.62
其他债务利息	12,054,166.67	19,709,603.23
合计	636,968,284.46	575,936,859.38

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
应付子公司少数股东股利	122,080,071.19	168,415,903.38
合计	122,080,071.19	168,415,903.38

3、 其他应付款项

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	141,489,483,803.86	124,561,515,156.31
外部往来款	4,005,447,773.46	5,123,198,235.29
投标、租赁保证金等	718,001,889.26	838,338,394.13
土地增值税清算准备金	5,892,928,993.58	8,568,347,681.43
代收代缴款项	197,476,336.12	173,588,131.41

项目	期末余额	上年年末余额
其他	48,678,714.05	581,478,115.82
合计	152,352,017,510.33	139,846,465,714.39

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	13,740,093,250.00	9,538,951,920.27
一年内到期的应付债券	12,903,716,000.00	15,903,716,000.00
一年内到期的长期应付款		
合计	26,643,809,250.00	25,442,667,920.27

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14
合计	10,260,574,606.19	9,439,268,905.14

(二十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,792,046,314.20	40,013,136.99
保证借款	9,746,938,000.00	40,684,567,538.64
信用借款	62,164,532,265.00	30,662,392,265.00
减：一年内到期的长期借款	13,740,093,250.00	9,538,951,920.27
合计	59,963,423,329.20	61,848,021,020.36

(二十八) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
19 中海 01-债券代码 112845	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

项目	期末余额	上年年末余额
20 中海 01—债券代码 149197	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
20 中海 03—债券代码 149283	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	
20 中海 2A-137009	2,999,200,000.00	3,000,100,000.00
20 中海 1A-138656	2,298,640,000.00	2,299,790,000.00
2021 年第一期公司债（21 中海 01）	2,000,000,000.00	
2021 年第一期公司债（21 中海 02）	1,000,000,000.00	
合计	19,197,840,000.00	14,699,890,000.00

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中海 01—债券代码 136046	7,000,000,000.00	2015-11-19	3+3 年	7,000,000,000.00	3,403,716,000.00					3,403,716,000.00
16 中海 01-债券代码 136646	6,000,000,000.00	2016-8-23	5+5 年	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00					6,000,000,000.00
18 中海 01-债券代码 112776	3,500,000,000.00	2018-10-22	3+3 年	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00					3,500,000,000.00
中票 18 中海地产 MTN001	3,000,000,000.00	2018-2-6	3 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00				3,000,000,000.00	
19 中海 01-债券代码 112845	2,000,000,000.00	2019-1-24	3+3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	2019-1-24	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
20 中海 01—债券代码 149197	2,000,000,000.00	2020-8-14	6 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00
20 中海 03—债券代码 149283	2,400,000,000.00	2020-11-6	3 年	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00					2,400,000,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2020-12-10	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
20 中海 2A-137009	3,001,000,000.00	2020-8-17	18 年	3,001,000,000.00	3,000,100,000.00			900,000.00		2,999,200,000.00
20 中海 1A-138656	2,300,500,000.00	2020-4-28	18 年	2,300,500,000.00	2,299,790,000.00			1,150,000.00		2,298,640,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2021-1-13	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
21 中海 01-债券代码 149512	2,000,000,000.00	2021-6-15	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
21 中海 02-债券代码 149513	1,000,000,000.00	2021-6-15	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
小 计				38,701,500,000.00	30,603,606,000.00	4,500,000,000.00		2,050,000.00	3,000,000,000.00	32,101,556,000.00
减：一年内到期部分年末余额（附注六、22）					15,903,716,000.00				3,000,000,000.00	12,903,716,000.00
合计				38,701,500,000.00	14,699,890,000.00	4,500,000,000.00		2,050,000.00		19,197,840,000.00

应付债券说明：

(1) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2293 号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券。

本公司于 2015 年 11 月 19 日采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 80,000,000 张，发行规模为 80 亿元，每年 11 月 19 日付息（节假日顺延），到期一次还本，其中：

品种一（6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136046，证券简称：15 中海 01）的发行规模为人民币 70 亿元，最终票面利率为 3.40%；

根据原设定回售条款，“15 中海 01”已于 2018 年 11 月已回售 3,596,284,000 元；本次回售实施完毕后，“15 中海 01”在上海证券交易所上市并交易的数量为 3,403,716,000 元，债券存续期后 3 年票面利率调整为 4.20%并固定不变。

品种二 15 中海 02 发行规模为人民币 10 亿元，到期已兑付。

(2) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1720 号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币 60 亿元的公司债券。

本公司于 2016 年 8 月 23 日发行采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 60,000,000 张，发行规模为 60 亿元，每年 8 月 23 日付息（节假日顺延），到期一次还本（10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136646，证券简称：16 中海 01）的发行规模为人民币 60 亿元，最终票面利率为 3.10%。

(3) 根据中国银行间市场交易商协会文件中市协注[2016]MTN476 号《接受注册通知书》，本公司获准中期票据注册金额为 60 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，在注册有效期内可分期发行中期票据。

本公司于 2018 年 2 月 5 日通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 2 月 5 日付息（节假日顺延），每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（3 年期，证券代码：101800100，证券简称：18 中海地产 MTN001），票面利率为 5.60%。到期已兑付。

(4) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1328 号文核准, 本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币 70 亿元的公司债券。

根据《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告》, 本公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(以下简称“本期债券”)基础发行规模为 10 亿元, 设置超额配售选择权, 可超额配售不超过 25 亿元(含 25 亿元)。本期债券发行期限为 6 年, 附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

本期债券发行时间为 2018 年 10 月 19 日至 2018 年 10 月 22 日, 最终发行规模为 35 亿元, 最终票面利率为 4.00%。上市证券代码: 112776, 证券简称: 18 中海 01。还本付息方式: 采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 起息日为 2018 年 10 月 22 日。

(5) 根据《中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告》, 本次债券采取分期发行的方式, 其中本期债券分为两个品种, 发行总规模不超过人民币 35 亿元(含 35 亿元)。债券票面金额为 100 元, 按面值发行。采用单利按年计息, 不计复利。每年每年 1 月 24 日付息(节假日顺延), 付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

品种一(6 年期, 附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权, 证券代码: 112845, 证券简称: 19 中海 01)的发行规模为人民币 20 亿元, 最终票面利率为 3.47%;

品种二(7 年, 附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权, 证券代码: 112846, 证券简称: 19 中海 02)的发行规模为人民币亿元, 最终票面利率为 3.75%。

(6) 中海企业发展集团有限公司于 2021 年 1 月 13 日发行了 2021 年度第一期中期票据--21 中海企业 MTN001, 3 年期, 兑付日 2024 年 1 月 15 日, 发行利率 3.35%, 每年付息, 到期还本付息。

(7) 根据《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告》, 中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一债券简称: 21 中海 01, 债券代码: 149512, 3 年期; 品种二债券简称: 21 中海 02, 债券代码: 149513, 5 年期; 发行规模为不超过 30 亿元(含 30 亿元), 发行价格为每张 100 元。采用单利按年计息, 不计复利。按年付息、到期一次还本, 即利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。

本期债券的发行于 2021 年 6 月 15 日结束，情况如下：最终“21 中海 01”发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.25%；“21 中海 02”发行规模为 10 亿元，票面利率为 3.55%。

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	282,727,436.59	
减：未确认的融资费用	-949,759.15	
重分类至一年内到期的非流动负债		
租赁负债净额	281,777,677.44	

(三十) 实收资本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）				期末余额
		所有者投入	公积金转增资本	其他	小计	
股份总额	20,000,000,000.00					20,000,000,000.00

说明：上述实收资本由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所验证，并出具瑞华深圳验字[2016]48460005 号验资报告。

(三十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	593,594,806.18			593,594,806.18
其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	598,596,465.92			598,596,465.92

(三十二) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
2. 将重分类进损益的其他综合收益	13,883,809,843.01	-121,531,682.51			-32,548,412.93	-88,983,269.58	13,794,826,573.43
外币财务报表折算差额	-73,735,772.02	8,661,969.20				8,661,969.20	-65,073,802.82
投资性房地产公允价值计量差额	13,957,545,615.03	-130,193,651.71			-32,548,412.93	-97,645,238.78	13,859,900,376.25
其他综合收益合计	13,883,809,843.01	-121,531,682.51			-32,548,412.93	-88,983,269.58	13,794,826,573.43

(三十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39			4,417,825,824.39
合计	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39			4,417,825,824.39

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

(三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	116,245,194,295.22	93,606,222,594.11
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,113,191,922.04	
调整后年初未分配利润	118,358,386,217.26	93,606,222,594.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,501,236,970.88	22,872,518,357.02
减：提取法定盈余公积		233,546,655.91
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	130,859,623,188.14	116,245,194,295.22

(三十五) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	70,431,577,548.65	50,466,739,439.98	40,549,515,875.11	29,490,260,797.00
其他业务	141,478,338.49	42,613,717.86	294,378,474.87	78,316,535.61
合计	70,573,055,887.14	50,509,353,157.84	40,843,894,349.98	29,568,577,332.61

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	70,431,577,548.65	40,549,515,875.11
其中：房产开发	67,596,072,254.62	39,346,997,814.99
物业出租	894,923,675.83	639,631,924.97
承包工程	1,201,124,021.84	562,886,135.15
销售商品	739,457,596.36	
其他业务收入	141,478,338.49	294,378,474.87
合计	70,573,055,887.14	40,843,894,349.98

(三十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	485,459,650.17	440,243,514.52
减：利息收入	593,324,362.84	674,437,870.13
汇兑损益	1,747.12	-3,019.20
手续费等	52,206,031.97	13,907,682.04
合计	-55,656,933.58	-220,289,692.77

二、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

1、 本年新纳入合并范围的子公司

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接）持股比例
南京海昌房地产开发有限公司	2021/6/8	设立	100.00%
长春海颐房地产开发有限公司	2021/1/18	设立	100.00%
长春海尊房地产开发有限公司	2021/1/18	设立	100.00%
郑州中海地产有限公司	2021/3/19	设立	100.00%

2、 本年不再纳入合并范围的子公司

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
福州富乐居装饰工程有限公司	注销	100.00%
上海中建嘉好地产有限公司	注销	100.00%

三、 重要会计政策变更

1、 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	75,566,590,174.41	75,566,590,174.41			-
结算备付金		-			-
拆出资金		-			-
交易性金融资产		-			-
衍生金融资产		-			-
应收票据		-			-
应收账款	7,134,032,760.34	5,176,956,283.63	-1,957,076,476.71		-1,957,076,476.71
应收款项融资		-			-
预付款项	1,242,284,091.11	1,242,284,091.11			-
应收保费		-			-
应收分保账款		-			-
应收分保合同准备金		-			-
其他应收款	89,811,862,102.61	80,674,781,176.43	-9,137,080,926.18		-9,137,080,926.18
买入返售金融资产		-			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
存货	302,635,360,441.23	294,704,870,828.11		-7,930,489,613.12	-7,930,489,613.12
合同资产		2,251,495,729.00	1,957,076,476.71	294,419,252.29	2,251,495,729.00
持有待售资产		-			-
一年内到期的非流动资产		-			-
其他流动资产	13,276,272,767.80	14,234,372,150.91		958,099,383.11	958,099,383.11
流动资产合计	489,666,402,337.50	473,851,350,433.60	-9,137,080,926.18	-6,677,970,977.72	-15,815,051,903.90
非流动资产：					
发放贷款和垫款					
债权投资		9,137,080,926.18	9,137,080,926.18		9,137,080,926.18
可供出售金融资产	4,999,700.00	-	-4,999,700.00		-4,999,700.00
其他债权投资		-			-
长期应收款		-			-
长期股权投资	6,218,935,278.94	6,226,009,139.95		7,073,861.01	7,073,861.01
其他权益工具投资		4,999,700.00	4,999,700.00		4,999,700.00
其他非流动金融资产		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
投资性房地产	71,358,000,000.00	71,358,000,000.00			-
固定资产	79,044,848.39	79,044,848.39			-
在建工程	20,740,004.90	20,740,004.90			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
生产性生物资产		-			-
油气资产		-			-
无形资产	63,585,807.81	63,585,807.81			-
开发支出	16,624,827.82	16,624,827.82			-
商誉		-			-
长期待摊费用	19,017,697.07	19,017,697.07			-
递延所得税资产	3,277,284,456.04	3,246,240,488.75		-31,043,967.29	-31,043,967.29
其他非流动资产	6,863,852,402.29	6,861,852,402.29	-2,000,000.00		-2,000,000.00
非流动资产合计	87,922,085,023.26	97,035,195,843.16	9,137,080,926.18	-23,970,106.28	9,113,110,819.90
资产总计	577,588,487,360.76	570,886,546,276.76	-	-6,701,941,084.00	-6,701,941,084.00
流动负债：		-			-
短期借款	900,000,000.00	900,000,000.00			-
向中央银行借款		-			-
拆入资金		-			-
交易性金融负债		-			-
衍生金融负债		-			-
应付票据		-			-
应付账款	40,490,927,809.21	42,355,383,261.20		1,864,455,451.99	1,864,455,451.99

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	102,793,424,083.53	199,405,007.80	-102,594,019,075.73		-102,594,019,075.73
合同负债		90,462,443,609.55	102,594,019,075.73	-12,131,575,466.18	90,462,443,609.55
卖出回购金融资产款		-			-
吸收存款及同业存放		-			-
代理买卖证券款		-			-
代理承销证券款		-			-
应付职工薪酬	16,332,027.36	16,332,027.36			-
应交税费	7,795,633,594.81	8,594,265,438.60		798,631,843.79	798,631,843.79
其他应付款	140,590,818,477.15	140,590,818,477.15			-
应付手续费及佣金		-			-
应付分保账款		-			-
持有待售负债		-			-
一年内到期的非流动负债	25,442,667,920.27	25,442,667,920.27			-
其他流动负债	9,439,268,905.14	9,439,268,905.14			-
流动负债合计	327,469,072,817.47	318,000,584,647.07	-	-9,468,488,170.40	-9,468,488,170.40
非流动负债：		-			-
保险合同准备金		-			-
长期借款	61,848,021,020.36	61,848,021,020.36			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应付债券	14,699,890,000.00	14,699,890,000.00			-
其中：优先股		-			-
永续债		-			-
长期应付款		-			-
长期应付职工薪酬		-			-
预计负债		-			-
递延收益		-			-
递延所得税负债	9,549,612,027.47	10,129,880,578.44		580,268,550.97	580,268,550.97
其他非流动负债		-			-
非流动负债合计	86,097,523,047.83	86,677,791,598.80	-	580,268,550.97	580,268,550.97
负债合计	413,566,595,865.30	404,678,376,245.87	-	-8,888,219,619.43	-8,888,219,619.43
所有者权益：		-			-
股本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00			-
其他权益工具		-			-
其中：优先股		-			-
永续债		-			-
资本公积	598,596,465.92	598,596,465.92			-
减：库存股		-			-

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他综合收益	13,883,809,843.01	13,883,809,843.01			-
专项储备		-			-
盈余公积	4,417,825,824.39	4,417,825,824.39			-
一般风险准备		-			-
未分配利润	116,245,194,295.22	118,358,386,217.26		2,113,191,922.04	2,113,191,922.04
归属于母公司所有者权益合计	155,145,426,428.54	157,258,618,350.58		2,113,191,922.04	2,113,191,922.04
少数股东权益	8,876,465,066.92	8,949,551,680.31		73,086,613.39	73,086,613.39
所有者权益合计	164,021,891,495.46	166,208,170,030.89	-	2,186,278,535.43	2,186,278,535.43
负债和所有者权益总计	577,588,487,360.76	570,886,546,276.76	-	-6,701,941,084.00	-6,701,941,084.00